

### U z n e s e n i e

Najvyšší súd Slovenskej republiky v právnej veci žalobcov **1/ J.**, bývajúceho v P., **2/ A.**, bývajúcej v R., oboch zastúpených JUDr. B., advokátkou so sídlom v P., proti žalovanému **J.**, bývajúcemu v R., zastúpenému JUDr. Z., advokátkou so sídlom v B., **o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti**, vedenej na Okresnom súde Lučenec pod sp. zn. 6 C 15/2007, na dovolanie žalobcov 1/ a 2/ proti rozsudku Krajského súdu v Banskej Bystrici z 29. apríla 2008 sp. zn. 16 Co 77/2008, takto

### r o z h o d o l :

Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudok Krajského súdu v Banskej Bystrici z 29. apríla 2008 sp. zn. 16 Co 77/2008 **z r u š u j e** a vec vracia Krajskému súdu v Banskej Bystrici na ďalšie konanie.

### O d ô v o d n e n i e

Okresný súd Lučenec rozsudkom z 24. januára 2008 č.k. 6 C 15/2007-54 určil, že nehnuteľnosti v katastrálnom území R., ktoré sú v katastri nehnuteľností zapísané na liste vlastníctva č. X. ako parcela č. X. – zastavaná plocha vo výmere X. m<sup>2</sup>, parcela č. X. – záhrada vo výmere X. m<sup>2</sup> a stavba rodinného domu so súpisným č. X. na parcele č. X. (ďalej len „nehnuteľnosti“) patria v celosti do bezpodielového spoluvlastníctva žalobcov 1/ a 2/. Zároveň uložil žalovanému povinnosť zaplatiť do 3 dní na účet Okresného súdu Lučenec súdny poplatok za návrh na začatie konania vo výške 14 360 Sk. Rozhodol tiež o trovách konania. Vychádzal z toho, že žalobcovia (ako predávajúci) a žalovaní (ako kupujúci) uzavreli 1. júla 2002 kúpnu zmluvu o prevode nehnuteľností za kúpnu cenu 287 210 Sk (ďalej len „kúpna zmluva“). Podľa čl. II kúpnej zmluvy mala byť kúpna cena „vyplatená predávajúcim z finančných prostriedkov kupujúceho J. na základe zmluvy o stavebnom sporení č. X. uzavretej s V., a.s.“. Tento článok zmluvy ale nebol dodržaný a kúpna cena nebola takto zaplatená; pred jej uhradením došlo k vypovedaniu zmluvy o stavebnom sporení. Žalovaný poštovou poukážkou zaslal 12. januára 2007 kúpnu cenu žalobcom, avšak tí 15.

januára 2007 odstúpili od kúpnej zmluvy. So zreteľom na to dospel súd prvého stupňa k záveru, že k uzavretiu platnej kúpnej zmluvy o prevode nehnuteľností ani nedošlo, a preto vyhovel žalobe a určil, že žalobcovia 1/ a 2/ sú v celosti bezpodielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností. O náhrade trov konania rozhodol s poukazom na § 142 ods. 1 O.s.p. Povinnosť žalovaného zaplatiť súdny poplatok za návrh na začatie konania odôvodnil ustanovením § 2 ods. 2 zákona č. 71/1992 Zb. o súdnych poplatkoch a poplatku za výpis z registra trestov v znení neskorších prepisov.

Na odvolanie žalovaného Krajský súd v Nitre rozsudkom z 29. apríla 2008 sp. zn. 16 Co 77/2008 rozsudok súdu prvého stupňa zmenil tak, že žalobu zamietol; rozhodol tiež o trovách konania. V odôvodnení uviedol, že odvolanie je dôvodné, lebo súd prvého stupňa vec po právnej stránke neposúdil správne. Z oznámenia Stavebnej sporiteľne W., a.s. Bratislava z 21. apríla 2008 vyplynulo, že zmluva o stavebnom sporení č. X. bola so žalovaným uzavretá 29. decembra 2000 a dohodnutý šesťročný cyklus sporenia mal uplynúť 29. decembra 2006. Pokiaľ by žalovaný požiadal o zrušenie zmluvy uplynutím lehoty šesťročného cyklu sporenia, stavebná sporiteľňa by zmluvu zrušila a vyplatila našetrené peňažné prostriedky do 1 mesiaca od podania žiadosti o výpoveď tejto zmluvy žalovaným. Z vykonaného dokazovania odvolací súd – na rozdiel od súdu prvého stupňa – dospel k záveru, že kúpna zmluva bola uzavretá platne, pričom z jej čl. II vyplýva, že splatnosť kúpnej ceny bola dohodnutá momentom splatnosti nasporenej sumy v zmysle zmluvy o stavebnom sporení č. X.. Pri dodržaní zmluvných podmienok mohla byť nasporená suma vyplatená žalovanému po uplynutí šesťročného cyklu sporenia až koncom januára 2007 za predpokladu, že by po uplynutí tohto cyklu (29. december 2006) požiadal o vyplatenie nasporenej sumy. V takom prípade by stavebná sporiteľňa bola povinná realizovať výplatu do 1 mesiaca od podania žiadosti. Odvolací súd z toho vyvodil, že splatnosť kúpnej ceny bola v čl. II kúpnej zmluvy dohodnutá „koncom januára 2007“. Pokiaľ žalobcovia vyzvali žalovaného listom z 8. januára 2007 na zaplatenie kúpnej ceny, išlo o výzvu predčasnú, lebo kúpna cena nebola splatná. Zo strany žalobcov nebol preto daný dôvod na postup podľa § 517 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Žalovaný v konaní preukázal, že kúpnu cenu poukázal včas a žalobcovia ju bezdôvodne odmietli prevziať. Z uvedených dôvodov odvolací súd rozsudok súdu prvého stupňa zmenil (§ 220 O.s.p.) tak, že žalobu zamietol. V súvislosti so zmenou napadnutého rozhodnutia rozhodol, že žalovanému nepriznáva náhradu trov konania (§ 224 ods. 2, § 142 ods. 1 O.s.p. a § 150 O.s.p.).

Rozsudok odvolacieho súdu napadli dovolaním žalobcovia 1/ a 2/. Žiadali ho v celom rozsahu zrušiť a vec vrátiť odvolaciemu súdu na ďalšie konanie. Uviedli, že odvolací súd založil svoje rozhodnutie na nesprávnom právnom posúdení veci (§ 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p.) a konanie je postihnuté tzv. inou vadou, ktorá mala za následok nesprávne rozhodnutie vo veci (§ 241 ods. 2 písm. b/ O.s.p.). Za nesprávny označili záver odvolacieho súdu o splatnosti kúpnej ceny. Vyslovili presvedčenie, že v čase keď žalovaného vyzývali na zaplatenie kúpnej ceny, táto už bola splatná. Potvrdili obsah zmluvného dojednania podľa čl. II kúpnej zmluvy a uviedli, že žalovaný nepokračoval v stavebnom sporení a k 7. februáru 2005 došlo k zrušeniu sporiteľského účtu č. X., z ktorého bola žalovanému vyplatená suma 51 763,80 Sk. V dôsledku zrušenia stavebného sporenia by sa od neho nikdy nedočkali vyplatenia finančných prostriedkov z tohto sporenia – realizácia čl. II kúpnej zmluvy bola znemožnená. Listom z 8. januára 2007 preto vyzvali žalovaného na zaplatenie kúpnej ceny v lehote do 14. januára 2007 a listom z 15. januára 2007 odstúpili od kúpnej zmluvy z dôvodu nezaplatenia kúpnej ceny v stanovenej lehote. O tom, že sú im poštou doručované peniaze, sa dozvedeli až 17. januára 2007; následne sa na pošte 18. januára 2007 informovali, o aké peniaze ide a pri tom zistili, že peniaze si môžu vyzdvihnúť najskôr 23. januára 2007. Medzitým už ale odstúpili od kúpnej zmluvy, a preto peniaze nemohli prevziať.

Žalovaný vo vyjadrení k dovolaniu označil rozsudok odvolacieho súdu za vecne správny a žiadal dovolanie zamietnuť. Poukázal na to, že odvolací súd správne a úplne zistil skutkový stav a vyvodil závery, ktoré majú oporu vo vykonanom dokazovaní; prejednávajúcu vec tiež správne právne posúdil. Žalovaný v dohodnutej lehote zaplatil žalobcom kúpnu cenu a títo ju bezdôvodne odmietli prevziať. Splatnosť kúpnej ceny účastníci dojednali jasne, určite a zrozumiteľne v čl. II. kúpnej zmluvy. Je preto neprijateľná iná argumentácia dovolateľov o tom, že splatnosť kúpnej ceny nastala inak než v zmysle tohto článku kúpnej zmluvy. Povinnosť zaplatiť kúpnu cenu bola viazaná na výplatu nasporených finančných prostriedkov v rámci zmluvy o stavebnom sporení. Odvolací súd správne doplnil dokazovanie za účelom zistenia termínu výplaty finančných prostriedkov žalovanému. Irelevantné je tvrdenie dovolateľov o ich možnosti vyzdvihnúť si kúpnu cenu na pošte v nadväznosti na prevádzkové možnosti pošty. Z týchto dôvodov žalovaný zaujal názor, že dovolatelia sú naďalej v omeškani s prijatím kúpnej ceny. Z obsahu dovolania nevyplýva žiadna konkrétna okolnosť, ktorá by odôvodňovala záver o existencii inej vady konania majúcej za následok nesprávne rozhodnutie vo veci. Pre prípad úspechu žalovaný uplatnil náhradu trov dovolacieho konania vo výške ním vyčíslenej.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd dovolací (§ 10a ods. 1 O.s.p.) po zistení, že dovolanie podali včas účastníci konania (§ 240 ods. 1 O.s.p.), ktorí sú riadne zastúpení advokátkou (§ 241 ods. 1 O.s.p.), proti rozhodnutiu, proti ktorému je dovolanie prípustné (§ 238 ods. 1 O.s.p.), preskúmal bez nariadenia dovolacieho pojednávania (§ 243a ods. 1 O.s.p.) napadnutý rozsudok odvolacieho súdu a dospel k záveru, že toto rozhodnutie treba zrušiť.

V zmysle § 241 ods. 2 O.s.p. môže byť dovolanie podané iba z dôvodov, že a/ v konaní došlo k vadám uvedeným v § 237 O.s.p., b/ konanie je postihnuté inou vadou, ktorá mala za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, c/ rozhodnutie spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci. Dovolací súd je viazaný nielen rozsahom dovolania, ale i v dovolaní uplatnenými dôvodmi. Obligatórne (§ 242 ods. 1 O.s.p.) sa zaoberá procesnými vadami uvedenými v § 237 O.s.p. a tiež tzv. inými vadami konania, pokiaľ mali za následok nesprávne rozhodnutie vo veci. Dovolacie dôvody neposudzuje dovolací súd iba podľa toho, ako ich dovolateľ označil, ale podľa obsahu tohto opravného prostriedku.

Vzhľadom na zákonnú povinnosť skúmať, či napadnutý rozsudok nebol vydaný v konaní, postihnutom niektorou z procesných väd uvedených v § 237 O.s.p., zaoberal sa dovolací súd otázkou, či konanie nie je postihnuté niektorou z väd vymenovaných v § 237 O.s.p. O vadu tejto povahy ide vtedy, ak a/ sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov, b/ ten, kto v konaní vystupoval ako účastník, nemal spôsobilosť byť účastníkom konania, c/ účastník konania nemal procesnú spôsobilosť a nebol riadne zastúpený, d/ v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie, e/ sa nepodal návrh na začatie konania, hoci podľa zákona bol potrebný, f/ účastníkovi konania sa postupom súdu odňala možnosť konať pred súdom, g/ rozhodoval vylúčený sudca alebo bol súd nesprávne obsadený, ibaže namiesto samosudcu rozhodoval senát. Uvedené procesné vady neboli v dovolaní tvrdené a v dovolacom konaní ani nevyšli najavo.

Povinnosť dovolacieho súdu skúmať, či napadnuté rozhodnutie odvolacieho súdu nebolo vydané v konaní zaťaženom procesnou vadou, nie je daná len vo vzťahu k procesným vadám v zmysle § 237 O.s.p., ale tiež vo vzťahu k procesným vadám inej závažnej povahy (tzv. iným vadám), pokiaľ mali za následok nesprávne rozhodnutie vo veci (§ 242 ods. 1 O.s.p.). So zreteľom na to dovolací súd skúmal, či v prejednávanej veci nedošlo k takejto procesnej vade.

Vo všeobecnosti platí, že ak má odvolací súd v určitom konaní za to, že súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym (neúplným) skutkovým zisteniam, musí dokazovanie v potrebnom rozsahu sám zopakovať alebo doplniť (§ 213 ods. 2 O.s.p. v znení platnom v čase odvolacieho pojednávania). Zo spisu vyplýva, že odvolací súd doplnil dokazovanie v súlade s Občianskym súdnym poriadkom a pri tom sa nedopustil vady § 241 ods. 2 písm. b/ O.s.p. V dovolaní sa preto neopodstatnene uvádza, že v konaní došlo k procesnej vade tejto povahy.

Dovolatelia namietajú, že napadnuté rozhodnutie spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci (§ 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p.). Právnym posúdením je činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a aplikuje konkrétnu právnu normu na zistený skutkový stav. Nesprávne právne posúdenie je chybnou aplikáciou práva na zistený skutkový stav; dochádza k nej vtedy, ak súd nepoužil správny (náležitý) právny predpis alebo ak síce aplikoval správny právny predpis, nesprávne ho ale interpretoval alebo ak zo správnych skutkových záverov vyvodil nesprávne právne závery.

Súčasťou právneho posúdenia veci bolo v danom prípade tiež posúdenie, či k zaplateniu kúpnej ceny došlo v lehote splatnosti a či žalobcovia platne odstúpili od kúpnej zmluvy. Odvolací súd zhodne so súdom prvého stupňa dospel k záveru, že kúpnu cenu mal žalovaný zaplatiť žalobcom z finančných prostriedkov, ktoré získal na základe zmluvy o stavebnom sporení. Z výsledkov dokazovania doplneného oznámením stavebnej sporiteľne vyvodil, že pokiaľ by žalovaný dodržal dohodnutý šesťročný cyklus sporenia (od 29. decembra 2000 do 29. decembra 2006), mohol nasporené peňažné prostriedky na zaplatenie kúpnej ceny získať najskôr koncom január 2007. Na základe toho dospel k záveru, že v čl. II kúpnej zmluvy bola splatnosť kúpnej ceny dohodnutá koncom mesiaca január 2007. Uvedený právny záver nemá podklad v spise a je predčasný.

Z ustanovenia § 563 Občianskeho zákonníka vyplýva, že čas splnenia môže byť predovšetkým dohodnutý, ustanovený právnym predpisom alebo určený v rozhodnutí; ak nebol dohodnutý alebo ustanovený právnym predpisom alebo určený rozhodnutím, je dlžník povinný splniť dlh prvého dňa po tom, čo ho o plnenie veriteľ požiadal. V zmysle § 564 Občianskeho zákonníka platí, že ak je čas plnenia ponechaný na vôli dlžníka, určí ho na návrh veriteľa súd podľa okolností prípadu tak, aby to bolo v súlade s dobrými mravmi.

Súdy oboch nižších stupňov vychádzali z toho, že splatnosť kúpnej ceny účastníci dohodli v čl. II. kúpnej zmluvy (právneho úkonu vyjadreného slovami). Podľa § 35 ods. 2 Občianskeho zákonníka právne úkony vyjadrené slovami treba vykladať nielen podľa ich jazykového vyjadrenia, ale najmä tiež podľa vôle toho, kto právny úkon urobil, ak táto vôľa nie je v rozpore s jazykovým prejavom. Toto ustanovenie predpokladá, že o obsahu právneho úkonu môžu vzniknúť pochybnosti, pre tento prípad formuluje výkladové pravidlá, ktoré súdu ukladajú, aby tieto pochybnosti odstránil výkladom, a to najmä gramatickým, logickým a systematickým. Mimo toho súd posúdi na základe vykonaného dokazovania, aká bola skutočná vôľa účastníkov v čase uzavretia právneho úkonu. Interpretácia obsahu právneho úkonu súdom podľa § 35 ods. 2 Občianskeho zákonníka nemôže nahradzovať alebo meniť uskutočnené prejavy vôle. Použitie zákonných výkladových pravidiel a zisťovanie skutočnej vôle účastníkov smeruje iba k tomu, aby obsah právneho úkonu vyjadreného slovami bol zistený v súlade so stavom, ktorý existoval v čase vzniku právneho úkonu. Súd pri úsudku o skutočnej vôli účastníkov prihliadne najmä na účel tohto úkonu, okolnosti, za ktorých k úkonu došlo a tiež na následné chovanie účastníkov. V posudzovanom prípade odvolací súd nepostupoval v súlade s uvedenou metodikou výkladu právneho úkonu vyjadreného slovami.

V čl. II kúpnej zmluvy sa účastníci dohodli, že „kúpna cena bude vyplatená predávajúcim z finančných prostriedkov kupujúceho J. na základe zmluvy o stavebnom sporení V., a.s.“. Podľa názoru dovolacieho súdu možno z tohto znenia, a to aj na základe doterajších skutkových zistení obstaraných dokazovaním súdmi nižších stupňov, ustáliť zatiaľ len to, že uvedený článok kúpnej zmluvy obsahuje dohodu o tom, aké (odkiaľ čerpané) peňažné prostriedky budú použité na úhradu kúpnej ceny (viď prvú časť uvedeného textu po slovách „na základe zmluvy o stavebnom sporení V., a.s.“), nie však zároveň priamo a bez ďalšieho tiež dohodu o tom, za akých podmienok a kedy bude kúpna cena vyplatená.

Výsledky dosiaľ vykonaného dokazovania neumožňujú bez ďalšieho vyvodit' jednoznačný záver, že účastníci kúpnej zmluvy sa v čl. II kúpnej zmluvy dohodli aj na splatnosti kúpnej ceny, a to konkrétne okamihom vyplatenia nasporenej zmluvy zo stavebného sporenia. Doterajšie dokazovanie neopodstatňuje zatiaľ ani záver, že by pri takejto dohode o splatnosti (pokiaľ k nej vôbec medzi účastníkmi došlo) bol za právne relevantný označený nie stav faktický [existujúci v čase uskutočnenia výplaty jednak nasporených peňažných prostriedkov (8. februára 2005), jednak štátnej prémie (1. marca 2005)], ale stav iba predpokladaný, ktorý by teoreticky nastal v prípade, že by žalovaný predčasne nepožiadaval o vyplatenie prostriedkov

zo stavebného sporenia a že by dodržal zmluvné podmienky dohodnuté v zmluve o stavebnom sporení (teda ak by o vyplatenie peňazí požiadal až 29. decembra 2006). Treba dodať, že súčasné skutkové zistenia súdov oboch stupňov nedávajú napokon podklad ani pre záver, či prípadne (a kedy a čím) došlo medzi účastníkmi – aj nad rámec dojednania v zmysle čl. II kúpnej zmluvy – k dohode o splatnosti kúpnej ceny.

Z vyššie uvedeného vyplýva, že právne závery, na ktorých spočíva napadnuté rozhodnutie odvolacieho súdu, sú zatiaľ predčasné (nesprávne) a že nie sú dostatočne podložené výsledkami doteraz vykonaného dokazovania. Žalobcovia 1/ a 2/ preto v dovolaní opodstatnene namietajú, že napadnutý rozsudok odvolacieho súdu spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci (§ 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p.).

Najvyšší súd Slovenskej republiky vzhľadom na to dovolaním napadnutý rozsudok zrušil (§ 243b ods. 2 O.s.p.) a vec vrátil Krajskému súdu v Banskej Bystrici na ďalšie konanie.

Právny názor vyslovený v tomto rozhodnutí dovolacieho súdu je záväzný; v novom rozhodnutí rozhodne súd znova aj o trovách pôvodného a dovolacieho konania (§ 243d ods. 1 O.s.p.).

**P o u č e n i e :** Proti tomuto uzneseniu nie je prípustný opravný prostriedok.

**V Bratislave 18. júna 2009**

**JUDr. Emil F r a n c i s c y, v.r.**  
**predseda senátu**

Za správnosť vyhotovenia: Klaudia Vrauková